Die Stellung des Zwischeneigentümers einer vermieteten Sache.

Ein Beitrag zu den §§ 571, 579 BGB.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der Juristischen Fakultät der Universität zu Breslau

vorgelegt von

Siegfried Kurt Jacob
Referendar.

R N B

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1910.

Gedruckt mit Genehmigung der Juristischen Fakultät der Universität Breslau.

Referent: Professor Dr. Schott.
Korreferent: Professor Dr. Meyer.

Meinen lieben Eltern!

Inhaltsverzeichnis.

Literaturverzeichnis.

Arnold, Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 2. Aufl. 1900.

Borcherdt, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Breslau 1899.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 2. Aufl. 1903.

Buchheimer, Die Rechtsstellung des Mieters gegenüber demjenigen, welchem der Vermieter während der Mietzeit das Eigentum der Mietsache übertragen hat. Greifswalder Diss. 1900.

Burchard, Die Rechtsstellung des Mieters und Pächters im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren. In der Zeitschrift für deutschen Zivilprozeß Bd. 32.

Cosack, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 4. Aufl. 1903.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. 1902.

Crome, Die juristische Natur der Miete nach dem deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch. In Jherings Jahrbüchern Bd. 37.

Dernburg, Das bürgerliche Recht. 3. Aufl. Halle 1906.

Denkschrift zur Reichstagsvorlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Endemann, Recht der Schuldverhältnisse. 9. Aufl.

Enneccerus-Lehmann, Das bürgerliche Recht. 2. Aufl. 1901.

Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. Berlin 1896.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 6. Aufl. München 1904.

Fuchs, In Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts. Berlin 1906.

Fuld, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Leipzig 1898.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. 1. 2. Aufl. 1903.

Hellwig, Die Verträge auf Leistung an Dritte. Leipzig 1899.

Hoffmann, Die Rechtsstellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache. Greifswalder Diss. 1900.

Jacoby, Der Begriff der Überlassung eines Mietraumes nach dem Reichsrecht. In den Blättern für Rechtsanwendung Bd. 72.

Jaeger, Kommentar zur Konkursordnung. 2. Aufl. 1904.

Katzenstein, Kauf bricht nicht Miete. Würzburger Diss. 1899.

Koban, Die gesetzliche Bürgschaft der §§ 571 u. 1251 ff. BGB. für das Deutsche Reich. Innsbruck 1905.

Krückmann, Institutionen des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Göttingen 1901.

Kühl, Die Rechtsstellung des Mieters einer Sache gegenüber dem Käufer derselben. Rostocker Diss. 1903.

Kuhlenbeck, Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich. 2. Aufl. 1903.
Manneberg, Die gesetzliche Bürgschaftshaftung des Vermieters bei Veräußerung und Weiterveräußerung des vermieteten Grundstücks nach §§ 571—579 BGB. Erlanger Diss. Borna-Leipzig 1908.
Matthiaß, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 1. 4. Aufl. Berlin 1900.
Meisner, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1898.
Mitteis, Zwei Fragen aus dem bürgerlichen Recht. Leipziger Programm 1905.
Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reichs. Berlin 1900.
Motive zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. 1888.
Neumann in den Jahrbüchern des deutschen Rechts.
Niendorff, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 1906.
Niesel, Der Eintritt des Erwerbers eines vermieteten Grundstücks in die Rechte und Pflichten des Vermieters. Breslauer Diss. Borna-Leipzig 1908.
Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse. 1. Aufl. 1899, 2. Aufl. 1906.
Planck, Bürgerliches Gesetzbuch: Recht der Schuldverhältnisse. 3. Aufl. 1907.
Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 2.
Romeick, Zur Technik des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Heft 2. Stuttgart 1902.
Rönnberg, Wem hat der Mieter im Falle des § 571 BGB. zu kündigen? Im Archiv für bürgerliches Recht Bd. 17 1900.
Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1908/09.
Sohm, Deutsche Rechtsentwicklung und die Kodifikationsfrage. In Grünhuts Zeitschrift Bd. 1.
Türcke-Riedenführ-Winter, Das bürgerliche Recht. Bd. 1. Leipzig 1904.
Träger, Kauf bricht Miete. In Lindes Zeitschrift Bd. 18.
Vogel, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. München 1897.
Windscheid-Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts. 1906.
Zimmermann, Die Rechtswirkung der Veräußerung und Belastung des vermieteten Grundstücks auf das Mietsverhältnis nach deutschem Rechte. Tübinger Diss. 1901.

A. Einleitung.

§ 1.

In Rom galt der Satz: „Kauf bricht Miete". Der Erwerber einer vermieteten oder verpachteten Sache, mag diese eine bewegliche oder unbewegliche gewesen sein, insbesondere der Käufer einer vermieteten Sache, war an die Mietverträge seines Rechtsvorgängers nicht gebunden. Andererseits war auch der Mieter dem Käufer gegenüber zur Fortsetzung der Miete nach dem Kaufe nicht mehr verpflichtet. Als Belege für diese Rechtsregel werden l. 25 § 1 D. 19, 2; l. 18 pr. D. 43, 16; l. 20 D. 41, 2 und l. 32 D. 19, 2; l. 9 C. 4, 65 herangezogen.

Der Vermieter, der die Sache verkauft hatte, wurde dem Mieter natürlich kontraktlich zur Entschädigung verpflichtet, wenn der Käufer den Mietkontrakt nicht aushielt.

Das gemeine Recht war minder schroff. Der Satz: „Kauf bricht Miete" wurde zwar aufgenommen, aber gemildert, und zwar dahin, daß der Mieter vom Käufer Einhaltung der ortsüblichen Kündigungsfristen verlangen konnte.

Nach der gemeinrechtlichen Praxis wirkte auch die Vereinbarung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, wonach der letztere sich zur Aushaltung der Miete verpflichtete, auch zugunsten des Mieters. Diese Ansicht hat z. B. das Appellationsgericht zu Celle, abgedruckt in Seufferts Arch. Bd. 32 Nr. 318 S. 416 f. a. F. vertreten.

Andererseits ging die gemeinrechtliche Praxis abweichend vom römischen Recht dahin, den Mieter zur Fortsetzung der Miete für verpflichtet zu halten, wenn der Käufer zur Fortsetzung bereit war.[1])

---

[1]) vgl. Träger, über die Rechtsparömie „Kauf bricht Miete", in Lindes Zeitschr. Bd. 18 S. 3.

Das deutsche Recht vertrat im dem Grundsatz „Heuer geht vor Kauf" einen dem römischen Recht entgegengesetzten Standpunkt. Darnach hatte der bloße Kauf der vermieteten Sache keine Wirkung und änderte an den Verhältnissen des Mieters nichts, da die Miete durch Übergabe der Sache ein dingliches Recht geworden war. Ihm folgen die neueren Gesetzgebungswerke, so der code civil und das badische Recht, mit einer geringen Abschwächung auch das österreichische und das sächsische Gesetzbuch, vor allem aber das allgem. Landrecht. Letzteres bestimmt ausdrücklich, die Miete als dingliches Recht betrachtend, daß durch einen freiwilligen Verkauf in den Rechten und Pflichten des Mieters nichts geändert werde (ALR. I, 21 § 358).

Eine ähnliche Bestimmung enthält das Bürgerliche Gesetzbuch in dem § 571, welcher lautet:

> Abs. 1: „Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein".
>
> Abs. 2: „Erfüllt der Erwerber die Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergange des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist".

Im § 579 stellt das Bürgerliche Gesetzbuch dann besondere Vorschriften für den Fall auf, daß der Erwerber das vermietete Grundstück weiterveräußert oder belastet, und bestimmt zugleich den Umfang der Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter, wenn der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht erfüllt.

Der § 579 lautet:

„Wird das vermietete Grundstück von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so finden die Vorschriften des § 571 Abs. 1 und der §§ 572—578 entsprechende Anwendung. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 571 Abs. 2".

Die Vorschriften der §§ 571 u. 579 gelten nur für vermietete Grundstücke und zufolge der Vorschrift des § 580 analog auch für vermietete Wohnräume und andere Räume, dagegen erstrecken sie sich nicht auf vermietete bewegliche Sachen. Hinsichtlich dieser findet sich eine Schutzvorschrift für den Mieter in § 986 Abs. 2.

Die Vorschriften der §§ 571 u. 579 finden gemäß § 581 Abs. 2 auch auf die Pacht Anwendung.

Eine besondere Rechtsstellung nimmt der „Zwischenberechtigte" oder „Zwischeneigentümer" ein. Ein „Zwischeneigentum" liegt vor, wenn der Erwerber das vom Veräußerer vermietete oder verpachtete Grundstück nach dessen Überlassung an den Mieter weiterveräußert. Gleichgültig ist dabei, ob die Überlassung an den Mieter schon durch den vermietenden Veräußerer oder erst durch den ersten Erwerber erfolgt ist.[2])

Welche besonderen Grundsätze hinsichtlich dieses Zwischeneigentums gelten, soll in der hier folgenden Darstellung genauer untersucht werden, insbesondere soll darnach geforscht werden, welchen Haftungsgrundsätzen der Zwischeneigentümer unterliegt.

Eine allgemeine Vorbemerkung soll über die Enstehungsgeschichte und den Zweck der Vorschriften der §§ 571 u. 579 Aufklärung geben.

---

[2]) vgl. Planck Bd. 2 zu § 579 Bem. 1.

B. Die Haftung des Zwischeneigentümers bei Weiterveräußerung.

Vorbemerkung.

§ 2.

Der 1. Entw. stellte sich auf den römisch- und gemeinrechtlichen Standpunkt: Kauf bricht Miete. Den dagegen geltend gemachten Bedenken konnte man sich in der 2. Kommission nicht verschließen. Man erkannte zwar an, daß nach der rechtlichen Konsequenz des Mietvertrages als eines obligatorischen Vertrages nur zwischen den Vertragsteilen, d. i. dem Vermieter und dem Mieter, Rechte und Verpflichtungen erzeugt werden, und demzufolge der Sondernachfolger im Eigentum des vermieteten Objekts dem Mieter gegenüber nicht an den nur eine persönliche Verpflichtung des Vermieters erzeugenden Mietvertrag gebunden sein kann und daher als berechtigt zu erachten ist, vom Mieter die sofortige Herausgabe des ihm überlassenen Mietgrundstücks zu verlangen. Allerdings hatte der 1. Entw. analog dem gemeinen Rechte aus Billigkeitsgründen bezüglich des Herausgabezeitpunktes eine Milderung zugelassen; allein diese bloße Milderung des die modernen Lebensverhältnisse nicht genügend berücksichtigenden Vorschlags fand bei der 2. Kommission keine Billigung. Man war der Ansicht, daß die Interessen der Mieter eine andere Lösung der Frage erheischen. Man kam überwiegend zur Anschauung, daß wenigstens in dem Falle der Erwerber an das am Grundstücke bestehende Mietverhältnis gebunden sein müsse, wenn das Grundstück zur Zeit der Veräußerung dem Mieter bereits übergeben ist. In diesem Falle wenigstens sollte der gemeinrechtliche Satz: Kauf bricht Miete keine Anwendung finden.

Maßgebend war für die Stellungnahme der 2. Kommission besonders auch der Umstand, daß in einzelnen größeren Rechtsgebieten, so im Gebiete des preuß. allgem. Landrechts und des rheinisch-französischen Rechts, der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete schon lange eingebürgertes Recht war und ein Eingriff in diesen Rechtsgrundsatz von der Bevölkerung schwer empfunden worden wäre.

Der Schutz des Mieters oder Pächters vor Austreibung während der Miet- bezw. Pachtzeit war maßgebend für die Beschlüsse der 2. Kommission. Entsprechend den Beschlüssen der 2. Kommission wurde die Frage dann in den §§ 571 ff. BGB. gesetzlich geregelt.[3])

Der Zweck der Vorschriften der §§ 571 u. 579 ist demnach der Schutz des Mieters bezw. Pächters. Diesem soll trotz des Wechsels in der Person des Eigentümers des vermieteten bezw. verpachteten Grundstücks der Anspruch auf Erfüllung des Mietvertrages erhalten bleiben und er soll sich nicht auf einen oft wertlosen Entschädigungsanspruch gegen den Vermieter verweisen zu lassen brauchen.[4])

Andererseits wollte man den Mieter auch dagegen schützen, daß der Vermieter, um sich seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrage zu entziehen, das Grundstück an einen Dritten aufläßt, der insolvent ist. Damit würde der Mieter an Stelle eines zahlungsfähigen Schuldners leicht einen weniger zahlungskräftigen oder zahlungsunfähigen Schuldner aufgehalst bekommen. Dies zu vermeiden, schuf man eine dem bisherigen Rechte unbekannte gesetzliche Bürgschaft, der zufolge der Vermieter kraft Gesetzes wie ein Bürge zu haften hat. Über diese gesetzliche Bürgschaftshaftung wird an späterer Stelle ausführlicher gesprochen werden. Hier soll nur noch erwähnt sein, daß die gesetzliche Bürgschaftshaftung nur in Fällen Platz greift, in denen dem Mieter ein Schadensersatzanspruch gegen den Erwerber zusteht.

Auch den Interessen des Vermieters war Rechnung zu tragen. Man konnte ihm aus Billigkeit nicht fortdauernd eine Haftung hinsichtlich eines Grundstücks aufbürden, über das ihm keine Ver-

[3]) vgl. Prot. Bd. 2 S. 138 ff.

[4]) Prot. Bd. 2 S. 140.

fügungsmacht mehr zustand. Man mußte dem Vermieter daher die Möglichkeit geben, sich Befreiung von seiner Verbindlichkeit aus dem Mietvertrage zu verschaffen. Zu diesem Zwecke wurde von der 2. Kommission die in § 571 Abs. 2 Satz 2 in das BGB. aufgenommene Bestimmung angenommen, welche lautet:

> „Erlangt der Mieter von dem Übergange des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist".

Die Kommission ging bei Annahme dieses Satzes von der Erwägung aus, daß der Mieter, welcher auf die Mitteilung des Vermieters von der Veräußerung des Mietobjektes die Kündigung des Mietvertrages an dem ihm offenstehenden nächsten gesetzlichen oder vertragsmäßigen Kündigungstermin nicht vornimmt, stillschweigend sein Einverständnis mit dem Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis an Stelle des Vermieters erklärt.

Die Kommission hat dann auch für den Fall einer mehrmaligen Veräußerung während der Mietsdauer Haftungsbestimmungen aufgestellt, die in § 579 BGB. aufgenommen sind. Die Mitglieder der Kommission hatten bei Aufstellung dieser Haftungsgrundsätze bei Weiterveräußerungen allerdings nur die Haftung des Vermieters im Auge, wie aus den Protokollen [5]) zu entnehmen ist. Daher rührt der Streit, ob die für den Vermieter geltenden Haftungsvorschriften auch für den Zwischeneigentümer im Falle des § 579 Anwendung finden. Hierzu bemerkt Dernburg in der Deutschen Juristenzeitung zum fünften Jahrestag des neuen bürgerlichen Rechts (10. Jahrg. Nr. 1 Sp. 8) zutreffend, „daß nicht die Redaktoren der Entwürfe die Gesetzgeber waren, sondern Kaiser und Reich", und daß die Meinung der Redaktoren nur Vorgedanken darstellen, die „sich mit dem Sinne des Gesetzes oft nicht decken".[6])

Im folgenden 1. Teil dieser Darstellung sollen die verschiedenen Meinungen in dem Streit kurz wiedergegeben werden.

[5]) Prot. Bd. 2 S. 174.

[6]) vgl. auch Sohm, Deutsche Rechtsentwicklung und die Kodifikationsfrage, in Grünhuts Zeitschr. Bd. 1 S. 277.

I. Die verschiedenen Meinungen über die Haftung des Zwischeneigentümers bei Weiterveräußerung.

§ 3.

1. Beginnen wir mit der alleinstehenden Ansicht von Enneccerus-Lehmann.[1]) Dieser Autor läßt bei der Weiterveräußerung durch den ersten Erwerber kurzweg die gleiche Wirkung eintreten wie bei der ersten Veräußerung seitens des Vermieters an den ersten Erwerber. Nach ihm tritt also der zweite Erwerber an Stelle des ersten Erwerbers in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, während der erste Erwerber fortan wie ein Bürge nach § 571 Abs. 2 für die Erfüllung der Verpflichtungen des zweiten Erwerbers haftet. Weiter wird der erste Erwerber von seiner Bürgschaftshaftung, wie der Vermieter, durch die Mitteilung der Weiterveräußerung an den Mieter dann befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten zulässigen Kündigungstermin nach erhaltener Mitteilung kündigt.

Veräußert der zweite Erwerber seinerseits während der Dauer des Mietverhältnisses wiederum weiter, so sollen die gleichen Rechtsfolgen eintreten wie bei den beiden erstmaligen Veräußerungen, d. h. der dritte Erwerber tritt an die Stelle des Vermieters; der Vermieter und der erste Erwerber werden damit von der Haftung befreit.

§ 4.

2. Zu einem wesentlich anderen Resultat gelangt Koban.[2]) Er läßt im Falle der Weiterveräußerung des Mietobjektes die gesetzliche Bürgenhaftung des § 571 Abs. 2 sowohl den ursprünglichen Vermieter wie auch alle Zwischeneigentümer treffen, ausgenommen jene, deren Verbindlichkeit nach § 572 Abs. 2 Satz 2 erloschen ist. Er wendet bei seiner Ausdehnung der gesetzlichen Bürgenhaftung auf die Zwischeneigentümer auch den § 571 Abs. 2 Satz 2 an und läßt auch diese von ihrer Haftung frei werden,

---

[1]) Enneccerus-Lehmann Bd. 1 Teil 2 § 266 S. 650.

[2]) Koban S. 25 f.

wenn der Mieter das Mietverhältnis nach der von dem betreffenden Zwischeneigentümer vorgenommenen Weiterveräußerung nicht im ersten zulässigen Termin kündigt.

Koban[3]) gibt zwar zu, daß der Wortlaut des § 579 dafür entscheidet, daß bei wiederholter Veräußerung die gesetzliche Bürgenhaftung des § 571 Abs. 2 nur den ursprünglichen Vermieter allein und nicht auch die Zwischeneigentümer trifft; er hält aber diese „scheinbar jeden Zweifel ausschließende Entscheidung des Gesetzes für unannehmbar" und sucht an der Hand von zwei Beispielen[4]) den Nachweis zu erbringen, daß ihre Konsequenzen weder der Logik des Rechts noch den praktischen Lebensbedürfnissen entsprechen. Koban ist der Anschauung, daß „die dem bloßen Wortlaute des § 579 entsprechende Regelung auch eine ganz unverständliche Inkonsequenz des Gesetzes in sich schließe" und mit dem der Vorschrift des § 571 Abs. 2 Satz 1 zugrunde liegenden legislatorischen Motive im schärfsten Widerspruche stehen würde;[5]) denn, nachdem zufolge der ausdrücklichen Vorschrift des § 579 auch bei der Weiterveräußerung des Zwischeneigentümers die in § 571 Abs. 1 statuierte Schuldübernahme stattfindet, ist eben deshalb auch „der durch die gesetzliche Bürgenhaftung des § 571 Abs. 2 Satz 1 bezweckte Schutz des Gläubigers hier ebenso notwendig wie im Falle einer vom ursprünglichen Vermieter vorgenommenen Veräußerung des Mietobjektes".

Koban[6]) kommt damit zu dem Schlusse, daß, wenn man dem Gesetze nicht Inkonsequenz zur Last legen will, die „scheinbar in § 579 gegebene Lösung dem Willen des Gesetzes nicht entsprechend zu erachten ist, vielmehr auch den Zwischeneigentümer die gesetzliche Bürgenhaftung des § 571 Abs. 2 Satz 1 treffen muß, wenngleich er nicht Vermieter ist".

Koban[7]) glaubt für seine Auffassung im Wortlaute des § 571 Abs. 1 eine Stütze zu finden. Er nimmt an, daß nach dieser Gesetzesstelle der Erwerber des Mietobjektes jetzt sozusagen

---

[3]) Koban S. 18.
[4]) Koban S. 19—22.
[5]) Koban S. 20.
[6]) Koban S. 21.
[7]) Koban S. 23.

den Vermieter vorstellt, was natürlich für jede Veräußerung gilt. „Und wenn nun § 579 bestimmt, daß bei Weiterveräußerung ‚der Vermieter‘ als gesetzlicher Bürge haftet, so darf man unter den Ausdruck ‚Vermieter‘ wohl auch die Zwischeneigentümer subsumieren, welche eben gemäß § 571 Abs. 1 nacheinander an die Stelle des Vermieters getreten sind“.

Die Ansicht von Koban unterscheidet sich von der des Enneccerus-Lehmann also darin, daß er sämtliche Zwischeneigentümer haften läßt, soweit nicht die Vorschrift des § 571 Abs. 2 Satz 2 eingreift, während Enneccerus-Lehmann nur eine Haftung des letzten Zwischeneigentümers annimmt.

Im übrigen läßt Koban die Haftung der Zwischeneigentümer eintreten ohne Rücksicht darauf, ob der ursprüngliche Vermieter gemäß der Vorschrift des § 571 Abs. 2 Satz 2 von seiner Haftung befreit ist oder nicht.[8]) Im Verhältnisse zueinander will er den Vermieter wie alle Zwischeneigentümer für die Verpflichtungen des letzten Erwerbers wie Nachbürgen haften lassen.

§ 5.

3. Eine weitere von den bisher angeführten abweichende Ansicht vertritt Fischer-Henle und eine Anzahl anderer Schriftsteller, so insbesondere Windscheid-Kipp,[9]) Oertmann,[10]) Meisner,[11]) Mittelstein,[12]) Rönnberg[13]) sowie auch Kuhlenbeck.[14])

Ebert in Fischer-Henle, Meisner und Kuhlenbeck, denen sich auch Mittelstein anschließt, vertreten die Meinung, daß der Erwerber als Vermieter im Sinne des § 579 Satz 2 zu erachten ist und demgemäß für Schadensersatzansprüche gegen seine Nachfolger wie ein Bürge haftet, wenn der ursprüngliche Vermieter von seiner Haftung gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 frei geworden ist.

---

[8]) Koban S. 20.
[9]) Windscheid-Kipp Bd. 2 S. 686.
[10]) Oertmann S. 349.
[11]) Meisner zu § 579.
[12]) Mittelstein S. 291.
[13]) Rönnberg S. 85.
[14]) Kuhlenbeck Nr. 1 zu § 579.

Kuhlenbeck begründet diese Meinung damit, daß der erste Erwerber in alle dem Vermieter aus dem Mietverhältnisse obliegenden Verpflichtungen, also auch in die nur event. gesetzlich bedingten, eingetreten sei.

Mittelstein[15]) sagt: „Der Umstand, daß der Erwerber seinerseits das Grundstück weiterveräußert, ändert nichts an der Bürgenhaftung des Vermieters, was in § 579 noch ausdrücklich betont wird. War aber der erste Erwerber als Vermieter eingetreten und damit der ursprüngliche Vermieter frei geworden, so haftet der letztere selbstverständlich nicht für den zweiten Erwerber, sondern der erste Erwerber als neuer Vermieter".

Auch Kipp[16]) nimmt an, daß wenn der Vermieter nach § 571 Abs. 2 Satz 2 haftfrei geworden ist, dem ersten Erwerber die volle Rechtsstellung des Vermieters beizumessen ist, dieser also als Bürge des zweiten Erwerbers für dessen Verpflichtungen haftet.

Die gleiche Folgerung wie Kipp leitet Hellwig[17]) aus §§ 571 Abs. 2 u. 579 ab.

Wesentlich verschieden von den bisher angeführten Autoren begründet Oertmann in der 2. Auflage (abweichend von seinem früheren Standpunkt) die Meinung. Er sagt, „der § 579 denkt offenbar an den Fall, daß der erste Vermieter noch nicht haftfrei geworden war. Ist dies der Fall, dann ist er noch der ‚Vermieter'. Ist er aber haftfrei geworden, so kann man ihn im Rechtssinne schwerlich noch so nennen, es erscheint vielmehr statthaft, den Erwerber fortan als solchen zu bezeichnen". „Will man den Mieter nicht schutzlos lassen, so bleibt nichts übrig, als mit einer entsprechenden Anwendung des Abs. 2 des § 571 zu helfen. Was dort vom Vermieter gesagt ist, muß doch wohl bei der Weiterveräußerung vom ersten Erwerber gelten." Oertmann kommt zu diesem Schlusse aus der Erwägung, daß die gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 erloschene Haftung des ersten Vermieters im Falle des § 579 Satz 2 doch nicht von selbst wieder neu entstehen könne, also

---

[15]) Mittelstein S. 291.
[16]) Windscheid-Kipp S. 737.
[17]) Hellwig S. 436.

müsse man in diesem Falle die im Gesetze vorhandene Lücke durch entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 571 Abs. 2 auf den ersten Erwerber auszufüllen suchen.

Rönnberg schließlich erachtet zwar die bürgschaftsähnliche Haftung des § 571 Abs. 2 Satz 1 als im Mietverhältnis begründet, er hält deren Übergang auf den Zwischeneigentümer aber für ausgeschlossen, weil sie ja gerade neben der Verpflichtung des Zwischeneigentümers besteht und als bürgenähnliche Haftung auf denselben begrifflich nicht übergehen kann.

§ 6.

4. Eine letzte, als herrschend zu bezeichnende Meinung nimmt grundsätzlich nur die bürgenähnliche Haftung des ursprünglichen Vermieters an und läßt die Haftung des ersten Erwerbers nach § 571 Abs. 2 nur dann eintreten, wenn er durch Vertrag die Vermieterpflichten übernommen hat und dadurch selbst Vermieter im Sinne des Gesetzes geworden ist. Diese Meinung wird insbesondere vertreten von Planck,[18] Cosack,[19] Staudinger,[20] Crome,[21] Dernburg,[22] Brückner[23] u. a.

Planck[24] sagt, der Mieter muß bei der Entschließung, ob er bei dem ersten zulässigen Termin kündigen soll, auch die Möglichkeit berücksichtigen, daß an die Stelle des vielleicht zuverlässigen ersten Erwerbers ein zweiter Erwerber treten kann, neben dem die Bürgenhaftung des Vermieters von wesentlicher Bedeutung sein würde. Es liegt deshalb keine Unbilligkeit gegen den Mieter darin, daß nach Wegfall der Haftung des Vermieters ihm nur noch der zweite Erwerber haftet.

Kober[25]) führt aus: „Da das Gesetz gerade in § 579 die drei Personen des Vermieters, Erwerbers und des neuen Erwerbers

[18]) Planck Bd. 2 S. 518.
[19]) Cosack Bd. 1 § 238, 2 β S. 276.
[20]) Staudinger Bd. 2 Teil 2 S. 794.
[21]) Crome, System Bd. 2 S. 571.
[22]) Dernburg Bd. 2 S. 211.
[23]) Brückner S. 157 Anm. 1.
[24]) Planck a. a. O.
[25]) Staudinger a. a. O.

bestimmt auseinanderhält, kann der Sinn des Satz 2 des § 579 nur der sein, daß der Mieter sich immer nur an den ersten ursprünglichen Vermieter halten kann, wenn irgendein weiterer Erwerber wegen Nichterfüllung der Vermieterpflichten schadensersatzpflichtig wird". Nur wenn der Erwerber Vermieter geworden ist, was auch nach Kober nur dann der Fall ist, wenn das zwischen dem Erwerber und dem Mieter bestehende Rechtsverhältnis zu einem vertragsmäßigen sich gestaltet hat, müssen für ersteren alle für den Vermieter geltenden Rechtssätze, mithin auch die Bürgenhaftung nach § 571 Abs. 2 Satz 1, bei der Weiterveräußerung Anwendung finden.

II. Kritik der Meinungen und eigene Meinung.

Prüft man die einzelnen vorstehend angeführten Meinungen an der Hand des Gesetzes und dessen Entstehungsgeschichte, so wird man folgendes sagen müssen:

§ 7.

1. Die Meinung von Enneccerus-Lehmann findet zweifellos im Gesetze keine Stütze. Nach ihr soll, wie unter I, 1 ausgeführt wurde, bei mehrfacher Veräußerung nur der letzte Zwischeneigentümer für die Verpflichtungen seines Erwerbers haften. Diese Annahme widerspricht dem Gesetz.

Nach § 571 Abs. 1 tritt der Erwerber eines vermieteten und dem Mieter bereits überlassenen Grundstücks zwar an Stelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Dieser gesetzliche Eintritt erfolgt aber nur hinsichtlich der während der Dauer des Eigentums des Erwerbers sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen. Es tritt damit keine Nachfolge in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters ein, vielmehr entstehen die gleichen Rechte und Verpflichtungen, wie sie bisher beim Vermieter bestanden haben, nunmehr unmittelbar kraft Gesetzes, also unabhängig von den Rechten und Pflichten des Vermieters, lediglich aus dem Eigentum am vermieteten Grundstück selbständig in der Person des Erwerbers. Hierüber bestand bei der Kommission

für die 2. Lesung kein Zweifel.[1]) Auch das Reichsgericht hat in einem Urteil des III. Zivilsenats v. 20. 9. 1904[2]) diesen Grundsatz als unbestritten festgestellt, indem es gleichzeitig auf die gegenteilige Rechtsauffassung des früheren preuß. allgem. Landrechts verwiesen hat. In Teil I Titel 21 § 358 ALR. war nämlich der Übergang von Rechten und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf den neuen Erwerber des Grundstücks als ein mit der Eigentumsübertragung sich vollziehender Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis angesehen, also als ein im Wege der Einzelrechtsnachfolge bewirkter Eintritt in ein bestehendes Rechtsverhältnis, in Forderung und Schuld, bei dem für den Übergang der Rechte eine besondere Abtretung nicht als erforderlich erachtet wurde. Diesen preußischrechtlichen Standpunkt der Einzelrechtsnachfolge hat aber die 2. Kommission ausdrücklich fallen lassen und sich für die oben bezeichnete Rechtswirkung hinsichtlich des Eintritts der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis entschieden.

Indem nun in der Person des Erwerbers die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis neu und selbständig, d. h. unabhängig von der Person des Vermieters entstehen, wird damit der Vermieter selbst von seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht befreit, vielmehr tritt er zufolge der Vorschrift des Abs. 2 des § 571 nunmehr ähnlich einem Bürgen mithaftend neben den Erwerber. Der Vermieter hört also nicht auf, aus dem Mietverhältnis verpflichtet bezw. verhaftet zu sein. Zugleich bestimmt aber das Gesetz (§ 571 Abs. 1), daß der Erwerber nur für die während der Dauer seines Eigentums sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt.

Hieraus folgt, daß der Erwerber nicht Rechtsnachfolger des Vermieters hinsichtlich des Mietverhältnisses ist, und weiter, daß der Erwerber nur für die Dauer seines Eigentums am Mietobjekt aus dem Mietverhältnis berechtigt und verpflichtet sein soll. Veräußert er nun das Mietobjekt weiter, so erlischt mit der Aufgabe des Eigentums seine Berechtigung und Verpflichtung aus dem

---

[1]) vgl. Prot. Bd. 2 S. 139.

[2]) RGE. Bd. 59 Nr. 54 S. 177 ff., 188.

Mietverhältnis. Damit müßte zugleich die bürgenähnliche Haftung des Vermieters erlöschen, denn ohne Hauptschuld keine Bürgschaft. Die Folge wäre, daß der Mieter niemand hätte, der ihm aus dem Mietverhältnis verpflichtet wäre; der neue Erwerber könnte ihn ohne weiteres exmittieren. Diese Möglichkeit wird verhindert durch die Vorschrift des § 579 Satz 1, nach welcher der neue Erwerber an Stelle des ersten Erwerbers in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt. Es vollzieht sich hier also der Eintritt in das Mietverhältnis in der gleichen Weise und mit den gleichen Wirkungen wie beim erstmaligen Erwerb. Der erste Erwerber scheidet aus dem Mietverhältnis mit der Weiterveräußerung gänzlich aus, denn eine bürgenähnliche Haftung wie für den ursprünglichen Vermieter stellt das Gesetz für ihn nicht auf, vielmehr ist eine solche nach dem Wortlaute des § 579 Satz 1 sogar ausgeschlossen.

Der gleiche Vorgang vollzieht sich bei allenfalls erfolgenden weiteren Veräußerungen während der Dauer des Mietverhältnisses. In allen folgenden Fällen wird der vorgehende Zwischeneigentümer frei von der Haftung aus dem Mietverhältnis bezw. er scheidet aus demselben aus, dagegen bleibt in allen Fällen die Bürgenhaftung des ursprünglichen Vermieters fortbestehen.

Eine analoge Anwendung des § 571 Abs. 2 Satz 1 auf den ersten und die folgenden Erwerber, wie Enneccerus-Lehmann annimmt, ist also schon durch die klare Bestimmung des Gesetzes ausgeschlossen. Es kann demnach die Ansicht von Enneccerus-Lehmann, daß bei mehrmaliger Veräußerung der letzte Zwischeneigentümer haftet, nicht richtig sein.

§ 8.

2. Koban[3]) kann nicht bestreiten, daß die Frage der Haftung vom Gesetz in dem vorstehend entwickelten Sinn entschieden ist, und daß insbesondere auch die Mitglieder der Kommission nur die Haftung des Vermieters im Auge gehabt haben[4]); allein aus

[3]) Koban S. 18.

[4]) Koban S. 22.

Gründen der Logik des Rechtes und der praktischen Lebensbedürfnisse hält er die im Gesetz aufgestellte Entscheidung für unannehmbar. Er findet die dem bloßen Wortlaut des § 579 entnommene Regelung als mit dem der gesetzlichen Bürgschaft zugrunde liegenden legislatorischen Motiv im schärfsten Widerspruche stehend und befürwortet aus Zweckmäßigkeitsgründen und vom Standpunkt der Billigkeit aus die Ausdehnung der Haftung auch auf den bezw. die Zwischeneigentümer.

Koban versucht seine Anschauung aus dem Gesetz zu begründen, und zwar aus § 571 Abs. 1. Er sagt[5]: „§ 571 Abs. 1 ordnet an, daß der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt; der Erwerber der Mietsache stellt jetzt sozusagen den Vermieter vor, was natürlich auch für jede Weiterveräußerung gilt. Und wenn nun § 579 bestimmt, daß bei wiederholter Veräußerung der ‚Vermieter' als gesetzlicher Bürge haftet, so darf man unter diesen Ausdruck ‚Vermieter' wohl auch die Zwischeneigentümer subsumieren, welche eben gemäß § 571 Abs. 1 nacheinander an die Stelle des Vermieters getreten sind".

Hierauf ist Koban zu erwidern: Die Heranziehung des § 571 Abs. 1 zur Begründung der Haftung des Zwischeneigentümers ist verfehlt. Bei richtiger Erfassung dieser Gesetzesvorschrift ergibt sich das Gegenteil von der Auffassung Kobans.

Es ist bereits unter Nr. 1 ausgeführt worden, daß der erste und alle folgenden Erwerber des Mietobjektes nur hinsichtlich der während der Dauer ihres Eigentums aus dem Mietverhältnis entstehenden Rechte und Verpflichtungen an Stelle des Vermieters eintreten. Der Eintritt des bezw. der Erwerber ist also zeitlich jeweils auf die Dauer des Eigentums am Mietobjekt beschränkt.[6]) Für Verpflichtungen, die nach der Übertragung des Eigentums auf den neuen Erwerber aus dem Mietverhältnis entstehen, haftet sohin nicht der vorhergehende Erwerber, sondern nur der letzte auf Grund der Vorschrift des § 579 Satz 1. Das

---

[5]) Koban S. 23.

[6]) vgl. auch Hellwig S. 429, 431, 436.

Haftungsverhältnis des Zwischeneigentümers endigt, wie es entstanden ist, kraft Gesetzes von selbst. So wenig wie ein Rechtsübergang vom ursprünglichen Vermieter auf den ersten Erwerber hinsichtlich des Mietverhältnisses bezw. hinsichtlich der aus dem Mietverhältnis entstehenden Rechte und Verpflichtungen stattfindet, so wenig vollzieht sich bei der Weiterveräußerung ein Rechtsübergang vom ersten Erwerber auf den zweiten. Der neue Erwerber tritt wie der erste Erwerber kraft Gesetzes ipso iure in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen wiederum nur für die Dauer seines Eigentums am Mietobjekt ein. Man kann also auch nicht sagen, wie Koban, daß der Erwerber „sozusagen" den Vermieter vorstellt.

Die Ansicht Kobans wäre eher richtig, wenn das Bürgerliche Gesetzbuch der Bestimmung des ALR. I, 21 § 358 gefolgt wäre. Darnach würde allerdings ein Rechtsübergang, d. h. eine Einzelrechtsnachfolge hinsichtlich der Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis vom Vermieter auf den Erwerber stattfinden, ohne daß ein besonderer Rechtsakt außer der Eigentumsübertragung am Mietobjekt an den Erwerber notwendig sein würde. Hier könnte man sagen, daß der Erwerber von nun ab den Vermieter vorstellt, da er auf Grund Rechtsnachfolge an Stelle des Vermieters in das Mietverhältnis unbeschränkt und nicht nur auf die Dauer seines Eigentums am Mietobjekt eingetreten ist. Vielleicht hat Koban die Bestimmung des allgem. Landrechts vorgeschwebt und ist er bei Bildung seiner Meinung von der Auffassung ausgegangen, daß beim Eintritt des Erwerbers nach § 571 Abs. 1 eine Rechtsnachfolge stattfindet. Eine solche wäre aber, abgesehen vom Wortlaute des Gesetzes, auch um deswillen ausgeschlossen, weil ja nach § 571 Abs. 2 der Vermieter von seiner Haftung aus dem Mietvertrage nicht frei wird, vielmehr, wenn auch nur als gesetzlicher Bürge, weiter haftet bezw. zu seiner Haftung als Vermieter noch die gesetzliche Bürgenhaftung für die Verpflichtungen des Erwerbers hinzutritt.

Es kann deshalb auch Schollmeyer,[7] Matthiaß[8] und

---

[7]) Schollmeyer S. 52.

[8]) Matthiaß Bd. 1 S. 496 f.

Krückmann[9]) nicht zugestimmt werden, wenn sie im Fall des § 571 Abs. 1 eine Rechtsnachfolge in das Mietverhältnis eintreten lassen.

§ 9.

3. Auch die dritte von Ebert in Fischer-Henle, Meisner, Kuhlenbeck, Kipp, Oertmann (in seiner 2. Aufl.), Rönnberg u. a. vertretene Anschauung, daß bei eintretender Haftungsbefreiung des ursprünglichen Vermieters auf Grund des § 571 Abs. 2 Satz 2 der erste Erwerber bei einer Weiterveräußerung in die gesetzliche Bürgschaftshaftung nach § 571 Abs. 2 eintritt, läßt sich aus dem Gesetz nicht begründen.

Vor allem ist nicht richtig, wenn Kuhlenbeck[10]) sagt, daß der erste Erwerber schlechthin in alle dem Vermieter aus dem Mietverhältnis obliegenden Verpflichtungen, also auch in die nur event. gesetzlich bedingten eintritt. Wir haben bereits gesehen, daß ein solcher von Kuhlenbeck angenommener Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis nicht unbeschränkt stattfindet, sondern nur zeitlich beschränkt auf die Dauer seines Eigentums. Die Bürgschaftshaftung des Vermieters entsteht daneben. Diese kann nun schon begrifflich mit der Haftungsbefreiung des Vermieters auf Grund des Schlußsatzes des § 571 Abs. 2 nicht auf den Erwerber übergehen, sie besteht ja neben dessen Haftung und erlischt mit der Befreiung des Vermieters von der Haftung zufolge der Vorschrift des genannten Schlußsatzes. Es läßt sich also gewiß nicht von einem Eintritt des Erwerbers in eine event. gesetzlich bedingte Bürgenhaftung des Vermieters sprechen, wenn dessen Haftung zufolge der Vorschrift des § 572 Abs. 2 bereits erloschen ist.

Auch Rönnberg[11]) ist dieser Anschauung. Er nimmt aber an, daß der Erwerber in Konsequenz der Auffassung, daß durch die unterlassene rechtzeitige Kündigung des Mietverhältnisses im ersten zulässigen Termin durch den Mieter eine Genehmigung liege, in das Mietverhältnis selbst eintritt.

---

9) Krückmann Bd. 1 S. 92.

10) Kuhlenbeck § 579 Nr. 1.

11) Rönnberg S. 85, 86.

Auch diese Auffassung erscheint im Gesetz als nicht begründet. So wenig beim Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis nach Abs. 1 des § 571 eine Rechtsnachfolge stattfindet, so wenig kann eine solche bei der zufolge des § 571 Abs. 2 Satz 1 vom Gesetz aufgestellten Bürgenhaftung des Vermieters statthaben. Während nun aber im Fall des § 571 Abs. 1 das Gesetz ausdrücklich den Eintritt des Erwerbers bestimmt, sagt es bezüglich der Folge der Haftungsbefreiung des Vermieters nichts, was sicher der Fall wäre, wenn der Erwerber auch hinsichtlich der Bürgenhaftung als Verpflichteter an Stelle des Vermieters eintreten sollte. Aus der Fiktion, daß der Mieter durch das Unterlassen der Kündigung des Mietverhältnisses den Erwerber als Vermieter genehmigt, kann ohne Vorliegen einer gesetzlichen Bestimmung nicht gefolgert werden, daß für den Erwerber nun auch ohne weiteres im Fall der Weiterveräußerung die bürgenähnliche Haftung des § 571 Abs. 2 Satz 1 entsteht.

Nicht zutreffend ist, wenn Rönnberg[12]) meint, daß den ersten Erwerber die Mithaftung des § 571 Abs. 2 Satz 1 trifft, wenn er etwa erst nach zehn Jahren nach seinem Eigentumserwerb die Mietsache weiterveräußert, ohne inzwischen mit dem langjährigen Mieter eine besondere Vereinbarung getroffen zu haben. Ganz gewiß trifft diese Ansicht nicht zu, wenn der ursprüngliche Vermieter mit dem Mieter einen Mietvertrag auf eine Dauer abgeschlossen hat, die über diese zehn Jahre des Eigentums des Erwerbers hinausreicht. Sie ist aber auch bedenklich, wenn der Vermieter keine solch lange Mietsdauer oder überhaupt keine Mietsdauer mit dem Mieter vereinbart hat. Der § 568 BGB. bestimmt für diesen Fall, daß das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn nach dem Ablaufe der Mietzeit der Gebrauch der Sache von dem Mieter fortgesetzt wird. Die stillschweigende Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache seitens des Mieters gilt in einem solchen Fall als stillschweigende Verlängerung des alten Mietverhältnisses. Dieses gilt mit dem Abmaße, daß es fortan als ein auf unbestimmte Zeit eingegangenes

[12]) Rönnberg S. 85.

der Kündigung nach den §§ 564 Abs. 2 u. 565 unterliegt, als fortgesetzt bezw. verlängert, und alle für dasselbe maßgebenden Vertragsbestimmungen bleiben bestehen.[13])

Wenn also das alte Mietverhältnis unter dem Erwerber verlängert wird, so besteht die Bürgenhaftung des Vermieters auch weiter und der Erwerber haftet nur nach § 571 Abs. 1, nicht aber, wie Rönnberg annimmt, ohne weiteres nach § 571 Abs. 2.

Auch die Ansicht von Oertmann dürfte nicht zutreffend sein, wenn er im Interesse des Mieters annimmt, daß man den Vermieter nach seiner Befreiung aus der Haftung fortan nicht mehr als „Vermieter" bezeichnen kann, daß man vielmehr in Ergänzung einer Lücke des Gesetzes den Abs. 2 des § 571 auf den ersten Erwerber bei der Weiterveräußerung entsprechend anwenden müsse.

Die von Oertmann angenommene Lücke des Gesetzes besteht nur scheinbar. Der Gesetzgeber wollte offenbar den Mieter nur so lange gegen ihn benachteiligende Veräußerungen schützen, als er nicht selbst zu erkennen gibt, daß er mit dem bezw. mit den neuen Erwerbern bezw. mit dem Eintritt derselben als Vermieter einverstanden ist. Veräußert also z. B. der erste Erwerber vor dem eintretenden ersten Kündigungstermin die Mietsache weiter, so bleibt zweifellos die Bürgenhaftung des ursprünglichen Vermieters nach § 571 Satz 2 bestehen auch während der Besitzzeit des zweiten Erwerbers, bis der erste zulässige Kündigungstermin eintritt. In diesem Fall geht also die Bürgenhaftung des Vermieters auch nicht auf den ersten Erwerber über.

Gibt aber der Mieter stillschweigend durch Unterlassen der Kündigung sein Einverständnis mit dem Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis zu erkennen, so ist daraus nur eine Entlassung des bisherigen Vermieters aus dem Mietvertrage zu erblicken, nicht aber kann man aus bloßen Billigkeitsrücksichten gegen den Mieter im Falle der Weiterveräußerung ohne jede gesetzliche Handhabe auch für den Erwerber eine gesetzliche Bürgenhaftung eintreten lassen.

---

[13]) vgl. Rechtspr. d. OLG. Bd. 7 S. 18, Bd. 10 S. 249 u. 255.

§ 10.

4. Als richtig ist schließlich nur die von Planck, Dernburg, Cosack, Staudinger, Brückner, Türcke-Niedenführ,[14] Zimmermann[15] und Fuchs[16] vertretene Ansicht zu erachten. Nur sie ist im Gesetz begründet und verstößt auch keineswegs gegen die Interessen des Mieters, wie sie andererseits auch für den Vermieter keine Unbilligkeit enthält.

Die berechtigten Interessen des Mieters sind geschützt, indem ihm der Vermieter als selbstschuldnerischer Bürge bis zur nächst zulässigen Kündigung des Mietverhältnisses neben dem Erwerber haftet. Kündigt nun der Mieter im nächst zulässigen Termin das Mietverhältnis nicht, so gibt er damit konkludenter durch Fortsetzung des Gebrauches der Mietsache seinen Willen zu erkennen, daß er mit dem Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis einverstanden ist und diesen nunmehr als seinen Vermieter betrachten will. Diese Annahme folgt im Wege der Fiktion aus dem Schlußsatz des § 571 Abs. 2. Der Mieter entläßt also damit stillschweigend den Vermieter aus der bis zu diesem Zeitpunkte bestehenden Bürgenhaftung. Zufolge dieses vom Gesetze fingierten Freigabewillens des Mieters besteht kein Grund, dem Mieter von nun ab hinsichtlich seiner Rechte aus dem Mietverhältnis neben dem von ihm genehmigten Erwerber noch einen weiteren Haftungspflichtigen zu geben. Er ist damit in der gleichen Rechtslage, in der er sich vor der Veräußerung dem ursprünglichen Vermieter gegenüber befunden hat, d. h. es hat mithin nur ein Personenwechsel in der Person des Schuldners stattgefunden, das Mietverhältnis ist das alte geblieben.

Will der Mieter sich gegenüber einer Weiterveräußerung seines nunmehrigen Vermieters schützen, so steht ihm nichts im Wege, mit diesem einen neuen Mietvertrag abzuschließen und sich auf diese Weise die Bürgschaftshaftung des ersten Erwerbers bei der Weiterveräußerung der Mietsache zu sichern. Tut er dies nicht, dann wird der erste Erwerber aus seiner Haftung aus dem Miet-

---

14) Türcke-Niedenführ Bd. 1 § 579 Anm. 2.

15) Zimmermann S. 69 f.

16) Fuchs S. 171 ff.

verhältnis mit der Weiterveräußerung befreit und der Mieter kann lediglich die Haftung des zweiten Erwerbers in Anspruch nehmen. Der ursprüngliche Vermieter haftet ihm nicht mehr, weil die nach § 571 Abs. 2 Satz 2 erloschene Bürgschaftshaftung nicht mehr neu entstehen kann.

Wenn Zimmermann[17]) auch in dem Falle der Unterlassung der rechtzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf vertragsmäßiger Grundlage erblickt, so ist ihm hierin nicht beizustimmen, denn zum mindesten fehlt es auf seiten des Erwerbers an der Voraussetzung eines Vertrages. Derselbe ist ohne Rücksicht auf seinen Willen zufolge der gesetzlichen Vorschrift in das Mietverhältnis eingetreten und aus demselben kraft gesetzlicher Vorschrift verpflichtet worden, unter Umständen vielleicht sogar sehr gegen seinen Willen, indem er vielleicht übersehen hat, seinerseits dem Mieter rechtzeitig zu kündigen. Man kann daher die durch die Unterlassung der rechtzeitigen Kündigung eingetretene Fortsetzung des Mietverhältnisses zwischen Erwerber und Mieter nicht schlechthin mit der zufolge eines vertraglich fortgesetzten Mietverhältnisses eintretenden Berechtigung und Verpflichtung des Erwerbers zusammenwerfen.

Wann wird nun der Zwischeneigentümer vertragsmäßiger Vermieter und infolgedessen bei der Weiterveräußerung selbstschuldnerischer Bürge für seinen Erwerber?

Da der erste Erwerber nach § 571 Abs. 1 nicht in den Mietvertrag, sondern nur in das Mietverhältnis eintritt,[18]) so muß zweifellos ein Vertrag geschlossen werden, wenn er als vertragsmäßiger Vermieter gelten soll. Er muß also einen neuen Mietvertrag mit dem Mieter abschließen.

Ein solcher Abschluß eines neuen Mietvertrages kann bei der Formlosigkeit der Mietverträge natürlich auch stillschweigend bezw. durch konkludente Handlungen erfolgen. Aus der letzteren Erwägung lassen auch Rönnberg[19]) und Mittelstein[20]) und

[17]) Zimmermann S. 69.

[18]) vgl. Mittelstein in Bl. f. RA. Jahrg. 1907 S. 145.

[19]) Rönnberg S. 84.

[20]) Mittelstein, Miete S. 273 f.

mit Einschränkung auch Zimmermann[21]) schon mit der Unterlassung der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter im ersten nach der Veräußerung zulässigen Kündigungstermin ein neues Vertragsverhältnis zwischen dem Mieter und dem Erwerber entstehen, welche Auffassung nach dem oben entwickelten Gesichtspunkte nicht zutreffend sein kann.

Allerdings kann im einzelnen Fall auch in der Unterlassung der rechtzeitigen Kündigung des Mieters in Verbindung mit der stillschweigenden Genehmigung der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Erwerber eine stillschweigende Einigung des Erwerbers und des Mieters über die Fortdauer des alten Mietverhältnisses gelegen sein. In diesem Falle läßt sich allerdings nicht bestreiten, daß hier stillschweigend zwischen dem Erwerber und dem Mieter ein neuer Mietvertrag geschlossen ist; dieser Fall ist aber nur denkbar, wenn die Kündigungstermine für den Vermieter bezw. Erwerber und Mieter die gleichen sind.[22])

Das gleiche ist der Fall, wenn der Kündigungstermin für den Erwerber in einem früheren Zeitpunkt eintritt als für den Mieter. Auch hier wird man in der Unterlassung der Kündigung seitens des Erwerbers zu dem für ihn zulässigen früheren Termin einen stillschweigenden Eintritt in den alten Mietvertrag annehmen dürfen.

Klarer liegt der Fall, wenn der Erwerber ausdrücklich, sei es unter Aufrechterhaltung der Bestimmungen des alten Mietvertrages oder unter Abänderung desselben, einen neuen Mietvertrag mit dem Mieter abschließt. In diesem Fall tritt er zweifelsohne in die vertraglichen Verpflichtungen eines Vermieters ein und haftet deshalb im Falle der Weiterveräußerung nach § 571 Abs. 2 als selbstschuldnerischer Bürge für die Verpflichtungen des neuen Erwerbers aus dem Mietverhältnis.[23]) Der Abschluß des neuen Mietvertrages kann auch vor dem nach der stattgehabten Veräußerung zulässigen ersten Kündigungstermin erfolgen. Hier entsteht nun die Frage, ob der ursprüngliche Vermieter durch den

---

[21]) Zimmermann S. 18.

[22]) So auch Zimmermann S. 18.

[23]) vgl. Mittelstein S. 273 f. und Zimmermann S. 18.

Abschluß des neuen Mietvertrages aus seiner Bürgenhaftung befreit wird oder nicht. Bezüglich der Entscheidung dieser Frage kann man im Zweifel sein. Man könnte sich auf die Vorschrift des § 571 Abs. 2 berufen und sagen, daß der Vermieter von seiner Haftung als selbstschuldnerischer Schadensbürge nicht eher befreit wird, als bis feststeht, daß der Mieter nach erfolgter Mitteilung von der Veräußerung das Mietverhältnis im ersten zulässigen Kündigungstermin nicht gekündigt hat. Würde man dies annehmen, so müßten nunmehr zwei Mietverträge nebeneinander bestehen, nämlich der erste zwischen dem Vermieter und dem Mieter abgeschlossene, aus dem der Vermieter als Bürge neben dem Erwerber haftet, und der zweite, aus dem nur der Erwerber verpflichtet ist. Diese Konstruktion ist aber rechtlich unhaltbar. Veräußert nun der erste Erwerber, nachdem er mit dem Mieter einen eigenen Mietvertrag abgeschlossen hat, das Mietgrundstück vor Eintritt des für den Mieter nach dem ersten mit dem ursprünglichen Vermieter abgeschlossenen Mietvertrage zulässigen nächsten Kündigungstermin an einen zweiten Erwerber weiter, so hätten wir zwei selbstschuldnerische Bürgen, nämlich den ursprünglichen Vermieter aus dem ersten Mietvertrag und den ersten Erwerber aus dem zweiten. Ein solcher Doppelschutz des Mieters lag nicht im Sinne des Gesetzgebers.

Man wird deshalb als richtig anzunehmen haben, daß durch den Abschluß des Mietvertrages zwischen dem Erwerber und dem Mieter vor Eintritt des ersten zulässigen Kündigungstermins nach vorgenommener Veräußerung der ursprüngliche Vermieter ipso iure von seiner Bürgenhaftung befreit wird, denn durch den Abschluß des neuen Mietvertrages mit dem Erwerber gibt der Mieter zu erkennen, daß er den alten Mietvertrag als gelöst und damit den ursprünglichen Vermieter als von seiner Haftung aus demselben für befreit erachtet.

Natürlich kann der Erwerber auch direkt in den alten mit dem ursprünglichen Vermieter geschlossenen Mietvertrag eintreten dadurch, daß er mit Zustimmung des Mieters die Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietvertrage übernimmt. Dann liegt eben eine reine Schuldübernahme vor nach §§ 414, 415 BGB.[24])

[24]) vgl. Planck zu § 571 Bem. 3d.

Von dem Abschluß eines neuen Mietsvertrages kann natürlich dann nicht gesprochen werden, wenn der Mietzins seitens des Mieters an den Erwerber gezahlt und von diesem angenommen wird, oder wenn der Mieter vom Erwerber den ungestörten Gebrauch des Mietgrundstückes verlangt oder Instandhaltung bezw. Renovation der Mietsache fordert. Solche Handlungen stellen sich lediglich als Ausübung der Rechte bezw. als Erfüllung der Verpflichtungen aus dem kraft Gesetzes eingetretenen Rechtsverhältnis dar.

Aus vorstehenden Ausführungen ergibt sich, daß weder die Ansicht von Enneccerus-Lehmann, noch die von Koban, noch die Mittelmeinung von Fischer-Henle u. a. über die Haftung des Zwischeneigentümers im Gesetze begründet und zutreffend ist, daß vielmehr eine Bürgenhaftung des Zwischeneigentümers nach § 571 Abs. 2 nur auf Grund eines zwischen ihm und dem Mieter nach dem gemäß § 571 Abs. 1 erfolgten gesetzlichen Eintritt in das Mietverhältnis abgeschlossenen Mietvertrages möglich ist.

C. Die haftenden Personen und der Zeitpunkt der Haftung.

§ 11.

I. Die Zahl der aus dem Mietverhältnis haftenden Personen ist verschieden, je nachdem man der einen oder anderen der vier erörterten Ansichten folgt.

1. Bei Annahme der Ansicht von Enneccerus-Lehmann kämen bei einer wiederholten Weiterveräußerung als haftende Personen nur der letzte Zwischeneigentümer und der letzte Erwerber in Betracht; sowohl der ursprüngliche Vermieter wie jeder folgende Zwischeneigentümer bis zum letzten würden aus der Haftung ausscheiden. Diese Haftungsbefreiung des ursprünglichen Vermieters und der Zwischeneigentümer würde sich aus dem von Enneccerus-Lehmann aufgestellten Satze ergeben, daß bei der Weiterveräußerung des Grundstückes die gleichen Regeln wie bei der ersten Veräußerung gelten, das Mietverhältnis für die Zukunft also auf den zweiten Erwerber übergeht und demnach der erste Erwerber als Bürge haftet.

Auf die Unannehmbarkeit dieser Auffassung ist bereits im II. Teil dieser Darstellung hingewiesen.

2. Die größte Zahl von haftenden Personen bringt die Ansicht von Koban. Nach ihm haften sowohl der ursprüngliche Vermieter wie alle Zwischeneigentümer, ausgenommen diejenigen, deren Haftung zufolge des Schlußsatzes des § 571 Abs. 2 erloschen ist, wie selbstschuldnerische Bürgen für die Verpflichtungen des letzten Erwerbers als Hauptschuldners.

Auch diese Ansicht wurde im II. Teil als im Gesetz nicht begründet abgelehnt.

3. Nach der Mittelmeinung von Fischer-Henle und den diesem sich anschließenden Schriftstellern haftet entweder der Vermieter als Bürge und der zweite Erwerber als Hauptschuldner oder der erste Erwerber als Bürge, wenn er als Vermieter in das Mietverhältnis eingetreten ist, und der letzte Erwerber als Hauptschuldner.

4. Nach der hier vertretenen, von Planck, Cosack u. a. aufgestellten Ansicht ist zu unterscheiden, ob ein neuer Mietvertrag zwischen dem Erwerber und dem Mieter vorliegt oder nicht. Ist ersteres der Fall, so ist der ursprüngliche Vermieter von seiner selbstschuldnerischen Bürgschaft befreit und an seiner Stelle tritt bei der Weiterveräußerung der Erwerber als eigentlicher Vermieter in die Bürgenstellung gegenüber den Verpflichtungen des neuen Erwerbers. Im letzteren Fall dagegen bleibt der ursprüngliche Vermieter für die ganze Dauer des Mietverhältnisses dem Mieter auch bei wiederholter Weiterveräußerung als selbstschuldnerischer Bürge haftbar, außer es ist seine Haftungsbefreiung nach § 571 Abs. 2 Satz 2 erfolgt. Ist diese Befreiung eingetreten, so haftet dem Mieter lediglich der letzte Erwerber, wenn er nicht mit einem der Zwischeneigentümer einen Mietvertrag abgeschlossen hat.

II. In welchem Zeitpunkt tritt nun die Haftung des Zwischeneigentümers aus dem Mietverhältnis ein und wie lange dauert dieselbe?

§ 12.

1. Hier ist zunächst zu untersuchen, welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit der Zwischeneigentümer überhaupt in die Haftung aus dem Mietverhältnis eintritt?

a) Zunächst muß ein rechtsgültiger Mietvertrag vorliegen, und das durch ihn begründete Mietverhältnis muß zur Zeit der Veräußerung noch bestehen.[1] Ist der Mietvertrag aus irgendwelchen Gründen nichtig, z. B. wegen Scheins (§ 117 Abs. 1 BGB.), so steht es von vornherein fest, daß der Erwerber in ein Miet-

[1] And. A. Romeick, Abschn. 1 S. 98 ff.

verhältnis nicht eintreten kann. Damit erledigt sich zugleich die Frage, ob neben dem Erwerber als Hauptschuldner auch die Bürgenhaftung des Vermieters bestehen kann in verneinendem Sinne.

Wenn Romeick[2]) die Vorschrift des § 405 BGB. zum Schutze des Erwerbers auf den nur zum Scheine zwischen dem Vermieter und Mieter schriftlich abgeschlossenen und bei der Übereignung des Mietgrundstücks dem Erwerber vorgelegten Mietvertrag analog angewendet wissen will, so kann ihm darin nicht beigestimmt werden, und zwar schon deshalb nicht, weil sich der in § 571 Abs. 1 normierte Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis vor dem Erwerbe einer Forderung seinem Wesen nach wesentlich unterscheidet, was schon an früherer Stelle dargelegt wurde.

Ist der Mietvertrag nur anfechtbar, so ist zu unterscheiden, ob das Anfechtungsrecht dem Vermieter oder dem Mieter zusteht.

α) Im ersteren Falle kann es nicht vom Erwerber, sondern nur vom Vermieter auch nach der Veräußerung mit der in § 142 Abs. 1 BGB. bestimmten Wirkung der anfänglichen Nichtigkeit ausgeübt werden, da es nicht zu den sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechten gehört, in die der Erwerber nach § 571 Abs. 1 eintritt.[3])

β) Im zweiten Fall kann der Mieter den Mietvertrag nur dem Vermieter gegenüber anfechten, außer der Erwerber hat die Täuschung oder Drohung des Vermieters bei Eingehung des Mietvertrages gekannt oder kennen müssen (§ 143 Abs. 2 BGB.).[4])

b) Weitere Voraussetzung des Eintritts des Erwerbers in das Mietverhältnis nach § 571 Abs. 1 ist, daß das Mietgrundstück dem Mieter vom Vermieter bei der Veräußerung bereits überlassen war.

Hier besteht nun Streit darüber, wie der Begriff „überlassen"

---

[2]) Romeick S. 102 ff.

[3]) vgl. auch Planck Bd. 2 S. 501 und Staudinger Bd. 2 Teil 2 S. 773.

[4]) And. M. Hellwig S. 341.

aufzufassen ist. Es existieren zwei Meinungen, die eine, welche den Begriff zuungunsten des Mieters restriktiv auslegt, und die andere, welche ihn extensiv interpretiert.

α) Die restriktive Auslegung, welche vertreten wird von Planck,[5] Staudinger,[6] Dernburg,[7] Oertmann, Brückner und Niendorff[8] wie auch durch das Kgl. Kammergericht,[9] nimmt an, daß der Mietraum dem Mieter „überlassen" ist, wenn er ihn in dem entscheidenden Augenblick der Veräußerung bereits bezogen, also im Besitz hat.

β) Die extensive Auslegung dagegen, welche angenommen wird von Romeick,[10] Mittelstein,[11] Jaeger,[12] Schollmeyer,[13] Zimmermann[14] und Jacoby,[15] verlangt für den Begriff der „Überlassung" im Sinne des § 571 nicht den tatsächlichen Besitz des Mieters an der Mietsache, vielmehr soll genügen:

αα) daß die Mietsache in dem entscheidenden Zeitpunkt gebrauchsbereit ist,

ββ) daß der Mieter in diesem Zeitpunkt berechtigt gewesen ist, die Mietsache zu benutzen, und

γγ) daß der Vermieter dem Mieter die Mietsache zur Benutzung angewiesen hat.

Man wird sich für die extensive Auslegung entscheiden dürfen, wenn auch zuzugeben ist, daß in den Protokollen der zweiten Lesung sich Stellen finden, welche darauf hindeuten, daß das Wort „Überlassung" von einigen Kommissionsmitgliedern im Sinne von „Besitzergreifung" aufgefaßt wurde. Allein dabei wurden, wie

---

5) Planck Bd. 2 S. 502.
6) Staudinger 1900 Teil 2 S. 774.
7) Dernburg S. 207.
8) Niendorff S. 234.
9) vgl. Rechtspr. d. OLG. Bd. 11 S. 144.
10) Romeick S. 63 ff.
11) Mittelstein S. 268.
12) Jaeger zu § 19 Anm. 2 S. 165.
13) Schollmeyer S. 76.
14) Zimmermann S. 6.
15) Jacoby S. 813 ff.

Mittelstein[16]) mit Recht bemerkt, Grundsätze des preußischen Rechts herangezogen, welche dem Verfasser des Gesetzestextes vollständig ferne gelegen waren und welche wohl dem System des preuß. allgem. Landrechts entsprachen, aber nicht dem Aufbau des bürgerlichen Rechtes. Während nach preuß. allgem. Landrecht das durch den Abschluß des Mietvertrages begründete jus ad rem durch die Ausübung des Mietbesitzes zum dinglichen Rechte wurde, und das preußische Recht konsequenterweise den Schutz des Mieters gegenüber dem Erwerber von der vorgängigen Besitzergreifung des Mietobjektes durch den Mieter abhängig machen mußte, faßt das Bürgerliche Gesetzbuch, wie das frühere gemeine Recht, die Miete rein obligatorisch auf, ohne einen Unterschied zwischen dem vollzogenen Mietvertrag zu machen.

Dieser Ansicht ist auch Crome,[17]) indem er darlegt, daß das Wort „Überlassung" im Sinne des § 571 nicht auf eine dingliche Natur der vollzogenen Miete hinweist.

Eine Auslegung des Begriffes „überlassen" hat das Gesetz weder bei § 536 noch bei § 571 gegeben. Man wird daher nach dem Sinne und dem Wortlaut diesen Begriff des „Überlassens" zu interpretieren haben.

Das Wort „überlassen" knüpft an eine Tätigkeit dessen an, der in dem Moment, in welchem die Überlassung erfolgt, sich im Besitz der Sache befindet und dem anderen nunmehr die Befugnis einräumt, die Sache in Besitz und Gebrauch zu nehmen. Das „überlassen" ist also ein „zur Verfügung Stellen" der Sache, wie Jacoby[18]) ausführt.

Zum Begriff des „Überlassens" ist keine besondere Tätigkeit des Mieters erforderlich, also auch keine Besitzergreifung an der Mietsache.[19])

Jaeger[20]) definiert die „Überlassung" als Verschaffung der gegenwärtigen Möglichkeit des vertragsmäßigen Gebrauchs

---

[16]) Mittelstein S. 267 f.

[17]) Crome, Die juristische Natur der Miete S. 24 ff.

[18]) Jacoby S. 816.

[19]) So auch Romeick S. 63 ff.

[20]) Jaeger S. 165.

der Sache. Zimmermann[21]) sagt unter Berufung auf die Motive,[22]) daß zur „Überlassung“ im Sinne der §§ 536 u. 571 nicht notwendigerweise eine förmliche Übergabe erforderlich ist, es genügt vielmehr, daß der Mieter tatsächlich in den Stand gesetzt ist, den vertragsmäßigen Gebrauch auszuüben, z. B. durch Schlüsselübergabe.

Der Zweck des Gesetzes, vor allem den Mieter in dem wirtschaftlichen Kampfe der Jetztzeit zu schützen, würde nicht erreicht, sondern vereitelt werden, wollte man den Schutz des Mieters auf den Zufall verstellen, ob er in dem entscheidenden Zeitpunkt des Erwerbes das Mietgrundstück bezogen oder nicht. Ein Amtsrichter z. B. schließt bevor er während der Gerichtsferien auf das Land geht mit einem Hauseigentümer an seinem Amtssitz am 15. Juli einen Mietvertrag ab, um bei seiner Rückkehr aus dem Urlaub am 1. September die Wohnung zu beziehen. Da die Wohnung zufällig leer steht, händigt der Vermieter dem Beamten sofort bei Abschluß des Mietvertrages am 15. Juli die Wohnungsschlüssel aus und ermächtigt den Mieter, nach Belieben, d. h. auch vor dem 1. September, die Wohnung zu beziehen. Kurz darauf veräußert der Vermieter das Haus vor der Rückkehr des Mieters. Der Erwerber verweigert dem Mieter die Erfüllung des Mietverhältnisses.

Nach der engen Auslegung des Begriffes „überlassen“ kann sich hier der Mieter lediglich an den Vermieter auf Grund des Mietvertrages halten; nach der weiteren Auslegung dagegen ist der Erwerber des Hauses in das Mietverhältnis eingetreten und daher dem Mieter gegenüber zur Gestattung des Gebrauches der Mietwohnung verpflichtet, weil vor der Veräußerung, also vor dem entscheidenden Zeitpunkt, die Überlassung bereits stattgefunden hat.

Streit besteht auch darüber, ob der Mietbesitz im entscheidenden Zeitpunkt des Erwerbes noch vorhanden sein muß, um gegen den Erwerber zu wirken. Für die Bejahung der Frage sind

---

21) Zimmermann S. 6.

22) Mot. Bd. 2 S. 370.

Meisner,[23] Endemann[24] und mit Einschränkung auch Fuld,[25] für die Verneinung dagegen die überwiegende Literatur, so Planck,[26] Crome,[27] Mittelstein,[28] Oertmann[29] u. a.

Man wird der zweiten Meinung zu folgen haben, daß der unfreiwillige Verlust des Mietbesitzes vor dem entscheidenden Zeitpunkt die Folge des § 571 hinsichtlich des Eintritts des Erwerbes in das Mietverhältnis nicht ausschließt.[30]

c) Die dritte Voraussetzung des Eintritts des Erwerbers in die Haftung aus dem Mietverhältnis ist, daß eine rechtswirksame Veräußerung vorliegt; es ist also Auflassung und Eintragung des Erwerbers im Grundbuch erforderlich (§§ 873, 925).

Die Auflassung und Eintragung genügt aber dann nicht zur Herbeiführung der Wirkung des § 571 Abs. 1, wenn der Veräußerungsakt selbst anfechtbar oder nichtig ist. Ein anfechtbarer und mit Erfolg angefochtener, wie ein nichtiger Veräußerungsakt verschafft dem Erwerber kein Eigentum, wie es § 571 Abs. 1 („Dauer des Eigentums") voraussetzt. Trotz Auflassung und Eintragung des Erwerbers tritt dieser nicht in die Haftung nach § 571 Abs. 1 ein, da der Mieter in dem fortbestehenden Eigentum des Vermieters noch genügenden Schutz hat.[31]

Dagegen wird der Eintritt der Haftung des Erwerbers nach § 571 Abs. 1 nicht dadurch ausgeschlossen, daß sich der Vermieter dem Erwerber gegenüber zur Veräußerung schon vor der Überlassung des Mietgrundstückes an den Mieter verpflichtet hatte; teilweise anderer Meinung ist Oertmann,[32] der die Haftung des Erwerbers nicht eintreten läßt, wenn der Vermieter durch Ausübung eines Rücktrittsrechtes zur Veräußerung gezwungen wird.

---

[23] Meisner § 571 Nr. 1.
[24] Endemann Bd. 1 S. 760 Nr. 10.
[25] Fuld S. 208.
[26] Planck Bd. 2 § 571 Bem. 1 d.
[27] Crome S. 34 f.
[28] Mittelstein S. 269.
[29] Oertmann Nr. 1 zu § 571.
[30] vgl. auch Rechtspr. d. OLG. Bd. 11 S. 144.
[31] vgl. Planck a. a. O. Bem. e α; and. M. Romeick S. 73 ff.
[32] Oertmann § 571 Nr. 2.

War dagegen vor der Überlassung des Grundstücks an den Mieter für den späteren Erwerber eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruches auf Übertragung des Eigentums am Grundstücke im Grundbuch eingetragen, so tritt der Erwerber nach erfolgter Auflassung und Eintragung seines Eigentums im Grundbuch auch nicht in die Haftung aus dem Mietverhältnis ein.[33])

d) Die Wirkung des § 571 Abs. 1 tritt bei einer rechtswirksamen Veräußerung aber nur dann ein, wenn die Veräußerung freiwillig erfolgt ist.[34]) Der Grund ist, weil die Vorschriften der §§ 571 ff. nur den Schutz des Mieters gegen Beeinträchtigung seiner Vertragsrechte durch rechtsgeschäftliche Verfügungen des Vermieters bezwecken.[35])

α) Die Vorschrift des § 571 Abs. 1 greift deshalb insbesondere dann nicht Platz, wenn der Vermieter das Eigentum nach § 928 BGB. freiwillig aufgibt, weil hier keine rechtsgeschäftliche Verfügung vorliegt. Der Fiskus tritt damit als Erwerber nicht in die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein.[36])

β) Die Vorschriften der §§ 571 ff. greifen ferner nicht Platz im Fall der zwangsweisen Veräußerung, wenn dieselbe zum Zwecke der Befriedigung eines Gläubigers aus dem Mietgrundstück geschieht, weil es sich hierbei nicht um eine rechtsgeschäftliche Verfügung des Vermieters handelt. Allerdings wird auf Grund der Vorschriften in § 57 ZVG. auch bei der Zwangsversteigerung die gleiche Rechtswirkung geschaffen wie durch die freiwillige Veräußerung. Der Ersteher tritt auch hier an Stelle des Subhastaten als Vermieter in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein, und der Subhastat als Vermieter haftet nach Maßgabe des § 571 Abs. 2 wie ein selbstschuldnerischer Bürge. Allein es besteht doch ein wesentlicher Unterschied zwischen den Folgen der frei-

---

[33]) And. M. Romeick S. 86.

[34]) And. M. Crome in System Bd. 2 S. 564 Anm. 14.

[35]) vgl. Prot. Bd. 2 S. 161.

[36]) So auch Endemann S. 1059 Anm. 33; Romeick S. 73; Mittelstein S. 293; Planck Bd. 2 S. 503; and. M. sind Staudinger Bd. 2,2 zu § 571 S. 773; Cosack Bd. 2 S. 288; Schollmeyer S. 76; Hellwig S. 455. Die letzteren lassen den Fiskus in die Haftung aus dem Mietverhältnis eintreten.

willigen und der zwangsweisen Veräußerung. Durch die Bestimmung des § 57 Satz 2 ZVG. erleidet nämlich der Satz „Kauf bricht nicht Miete" eine wesentliche Durchbrechung, indem der Ersteher befugt ist, das Mietverhältnis vorzeitig zu lösen, ohne Rücksicht auf entgegenstehende Bestimmungen des Mietvertrages, durch welche event. der Mietvertrag auf eine längere Zeitdauer abgeschlossen ist. Kündigt aber der Ersteher im ersten gesetzlich zulässigen Termine das Mietverhältnis nicht, dann bleibt er endgültig aus dem Mietverhältnis verpflichtet, andererseits auch berechtigt. Das vorzeitige Kündigungsrecht besteht aber nur für den Ersteher, nicht auch für den Mieter; für diesen gelten die im Mietvertrag festgesetzten Kündigungstermine bezw. die gesetzlichen Kündigungstermine.[37])

Findet die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 753 BGB.) statt, so ist sie ihrem inneren Wesen nach als eine freiwillige Veräußerung durch die sämtlichen Teilnehmer aufzufassen; es finden daher auf diese Zwangsversteigerung die Vorschriften der §§ 571 ff. ausnahmslos Anwendung, d. h. das Verhältnis gegenüber dem Mieter bezw. Pächter des versteigerten Grundstücks wird nicht anders behandelt wie beim freiwilligen Verkauf; das dem Ersteher in § 57 Satz 1 ZVG. eingeräumte vorzeitige Kündigungsrecht findet hier daher nicht statt (§§ 180, 183 ZVG.).

γ) Folgt der Eigentumswechsel am vermieteten Grundstück auf Grund des Erbrechtes, so können die Vorschriften der §§ 571 ff. natürlich nicht Platz greifen, denn der Erbe tritt als Universalnachfolger in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein und setzt dessen Persönlichkeit fort; er wird also auch aus dem Mietvertrage dem Mieter verpflichtet.

Hat aber der Erblasser das Eigentum am Grundstück durch Vermächtnis einem Dritten vermacht, so erwirbt dadurch der Vermächtnisnehmer nach § 2174 BGB. nur einen persönlichen Anspruch gegen den Erben auf Verschaffung des Eigentums (im Gegensatz zum römischen und gemeinrechtlichen Vindikationslegat).

---

[37]) vgl. hierüber insbesondere Burchard S. 89 ff., 154 ff. und Zimmermann S. 85 ff.

In diesem Falle tritt nach der Natur der Sache der Erbe an Stelle des Vermieters in die Bürgenhaftung gegenüber dem Mieter ein.[38])

§ 13.

2. In welchem Zeitpunkt tritt nun die Haftung des Zwischeneigentümers aus dem Mietverhältnis ein?

Hier ist zu unterscheiden sein Eintritt in das Mietverhältnis als Erwerber und die Entstehung seiner Bürgenhaftung bei der Weiterveräußerung.

a) Der Eintritt des Erwerbers in „die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis" vollzieht sich in dem Zeitpunkt, in welchem das Eigentum am Grundstück auf ihn übergeht, also mit der Auflassung und Eintragung seines Eigentums im Grundbuch (§§ 925, 873).

Borchert[39]) vertritt die Ansicht, daß zwar die Rechte aus dem Mietverhältnis mit dem Moment des Eigentumsüberganges für den Erwerber zur Entstehung gelangen, der entscheidende Moment für den Eintritt in die Verpflichtungen aber erst der Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks ist, weil erst mit der Übergabe des Grundstücks der Erwerber in den Stand gesetzt sei, die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis zu erfüllen.

Gegen die Auffassung von Borchert wendet sich Mittelstein.[40]) Er weist darauf hin, daß die Borchertsche Ansicht konsequentermaßen dazu führen müßte, daß im Falle der Grundstücksübergabe vor dem Eigentumsübergang ebenfalls der Zeitpunkt der Grundstücksübergabe für die Entstehung der Verpflichtungen des Erwerbers maßgebend sein würde, da ja von da ab der Vermieter tatsächlich nicht mehr in der Lage ist, seinerseits den Vertrag zu erfüllen.

Der Ansicht von Borchert kann nicht beigetreten werden, weil aus dem Mietverhältnis nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nur obligatorische Verpflichtungen entstehen und keine dinglichen

---

[38]) vgl. Zimmermann S. 5 u. 67; Brückner S. 148 Anm. 3.
[39]) Borchert S. 100.
[40]) Mittelstein S. 275.

Wirkungen eintreten, die Entstehung der obligatorischen Verpflichtungen aber von dem Besitz an dem Grundstück unabhängig ist. Man wird vielmehr mit Planck,[41] Staudinger-Kober,[42] Zimmermann[43] und Fuld[44] als maßgebenden Zeitpunkt für den Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis den des Eigentumsüberganges annehmen müssen.

Von diesem Zeitpunkt ab tritt der Erwerber in die im Mietverhältnis begründeten Rechte und Pflichten ein kraft eigenen, mit seinem Eigentum am Grundstücke verknüpften Rechtes. Es treffen nunmehr nicht nur die allgemeinen gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters den Erwerber, sondern auch jene des besonderen Falles, welche sich z. B. aus dem Versprechen des Vermieters zur Herstellung einer besonderen Einrichtung an dem Mietgrundstück ergeben.[45]

Der Erwerber muß alle Bestimmungen des Mietvertrages einschließlich allenfallsiger späterer, selbst mündlich getroffener Abänderungen desselben gegen sich gelten lassen. Seinem Veräußerer gegenüber ist er dabei geschützt durch die Vorschrift des § 444 BGB., wonach der letztere verpflichtet ist, ihm über die das Grundstück betreffenden rechtlichen Verhältnisse, mithin auch über die bestehenden Mietverhältnisse, die nötige Auskunft zu erteilen und aus dem Unterlassen dieser Auskunftserteilung ihm haftet.[46]

Vom Eigentumsübergang ab hat sonach der Mieter die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nur vom Erwerber zu verlangen, und nur gegen diesen richten sich die Ansprüche des Mieters wegen Nichterfüllung oder Verzugs insoweit die Beeinträchtigung seiner Mietrechte in die Zeit nach dem Eigentumsübergang fällt.

---

[41]) Planck Bd. 2 S. 504.

[42]) Staudinger Bd. 2 S. 772.

[43]) Zimmermann S. 24 f.

[44]) Fuld S. 210.

[45]) Prot. Bd. 2 S. 140.

[46]) vgl. Oertmann S. 538; Crome, System Bd. 2 S. 567 Anm. 4 und Dernburg Bd. 2 S. 207.

Eine Ausnahme besteht nur bezüglich der Schadensersatzansprüche des Mieters. Wegen dieser allein haftet diesem neben dem Erwerber der Vermieter wie ein selbstschuldnerischer Bürge. Abgesehen von der Haftung für Schadensersatzanspruch aber haftet der Erwerber wie ein gewöhnlicher Schuldner, d. h. mit seinem ganzen Vermögen und nicht etwa nur mit dem Grundstücke.[47])

Dagegen ist der Erwerber für Ansprüche, die während der Besitzzeit des Vermieters entstanden sind, nicht verantwortlich. Es stehen daher dem Mieter auf Grund solcher Ansprüche auch keine Einwendungen gegenüber den Ansprüchen des Erwerbers zur Seite.[48]) Dies gilt insbesondere auch bezüglich einer Schadensersatzpflicht, für welche die Verpflichtung bereits während der Besitzzeit des Vermieters, der Schaden aber erst während der Besitzzeit des Erwerbers eingetreten ist.[49]) Mit Unrecht nehmen wegen dieses letzteren Punktes Oertmann[50]) sowie Goldmann-Lilienthal[51]) und Kober-Staudinger[52]) hier eine Haftung des Erwerbers an, indem sie auch hier Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis, die erst während der Dauer des Erwerberrechtes entstehen, annehmen. Auch Zimmermann[53]) will den Erwerber für einen Schaden, der während der Eigentumszeit des Vermieters entstanden ist, haften lassen, wenn die Fortdauer des Mangels über den Zeitpunkt des Eigentumswechsels bestanden hat, ohne Rücksicht darauf, ob den Erwerber ein Verschulden an dem Fortbestande trifft oder nicht. Borchert[54]) vertritt einen vermittelnden Standpunkt, indem er nur in dem Falle die Haftung des Erwerbers gelten lassen will, wenn der Erwerber durch den

---

[47]) vgl. Oertmann S. 538; Schollmeyer S. 53; Cosack Bd. 2 S. 284; Planck Bd. 2 zu § 571 Bem. 2c und Zimmermann S. 26.

[48]) vgl. Zimmermann S. 26; Fuld S. 210; Borchert S. 105; Mittelstein S. 277.

[49]) vgl. Rechtspr. d. OLG. Bd. 11 S. 144 und JurW. 1905 S. 288.

[50]) Oertmann S. 538.

[51]) Goldmann-Lilienthal S. 586.

[52]) Staudinger S. 774.

[53]) Zimmermann S. 26.

[54]) Borchert S. 105.

Erwerb des Grundstückes in den Stand gesetzt war, dem Mangel abzuhelfen.

Gegenüber den beiden letzteren Ansichten muß aber darauf hingewiesen werden, daß beim Eintritt des Erwerbers in die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis keine Schuldübernahme zu erblicken ist, sondern die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis kraft Gesetzes für den Erwerber neu entstehen, wenn auch als Fortsetzung der aus dem Mietvertrage entspringenden Verpflichtungen, und daß die Verursachung bezw. Verschuldung des eingetretenen Schadens durch den Vermieter gegeben wurde.

b) Der Erwerber tritt nach der hier vertretenen Auffassung als eigentlicher Vermieter nur auf Grund eines nach dem Erwerb mit dem Mieter ausdrücklich oder stillschweigend geschlossenen Mietvertrages in die selbstschuldnerische Bürgenhaftung nach § 571 Abs. 2 bei der Weiterveräußerung ein. Diese Bürgschaftshaftung entsteht für ihn ebenfalls im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges auf den zweiten Erwerber, wie sie für den ursprünglichen Vermieter im Zeitpunkte des Eigentumsüberganges auf den ersten Erwerber entstanden ist. Seine Haftung besteht auch nur hinsichtlich der Schadensersatzansprüche des Mieters, welche diesem gegen den zweiten Erwerber zustehen. Dies folgt aus der rechtlichen Stellung des ersten Erwerbers als Vermieter. Ein bürgschaftsmäßiger Anspruch auf Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis steht dem Mieter auch gegen den als selbstschuldnerischen Bürgen haftenden ersten Erwerber nicht zu. Letzterer haftet auch allein für die während seiner Besitzzeit entstandenen konkreten Verpflichtungen, wie ihm andererseits auch die während dieser Zeit entstandenen Rechte, z. B. das gesetzliche Pfandrecht an den Illaten des Mieters, zustehen.[55]

§ 14.

3. Wann hört die Haftung des Zwischeneigentümers aus dem Mietverhältnis auf?

---

[55]) vgl. Urteil d. OLG. Celle in Rechtspr. d. OLG. Bd. 9 S. 296.

Auch hier ist zu unterscheiden, ob derselbe auf Grund des § 571 Abs. 1 oder des Abs. 2 haftet.

a) Veräußert der Erwerber das Grundstück weiter, ohne seinerseits auf Grund eines mit dem Mieter abgeschlossenen Mietvertrages Vermieter geworden zu sein, so erlöschen die für ihn aus dem Eigentum an dem Grundstück begründeten Rechte und Verpflichtungen mit der Übertragung des Eigentums auf den neuen Erwerber ipso iure. Der erste Erwerber haftet dann dem Mieter nur für die während der Dauer seines Eigentums entstandenen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Dagegen tritt zum Unterschied von der erstmaligen Veräußerung des Mietgrundstücks mit dem Eigentumsübergang auf den zweiten Erwerber eine Bürgschaftshaftung des ersten Erwerbers nach § 571 Abs. 2 nicht ein. Der Veräußerer wird für die Zukunft von den Pflichten aus dem Mietverhältnis endgültig frei.

Auf das Fortbestehen der Bürgschaftshaftung des ursprünglichen Vermieters hat die Weiterveräußerung an sich keinen Einfluß, sie läßt diese Bürgschaftshaftung unberührt, so daß also der ursprüngliche Vermieter auch hinsichtlich der Schadensersatzansprüche, die dem Mieter gegen den zweiten und die allenfalls folgenden Erwerber entstehen, als selbstschuldnerischer Bürge haftet. Der Umfang seiner Bürgenhaftung erstreckt sich dabei natürlich nur auf den Inhalt des Mietvertrages, wie er ihn abgeschlossen hatte bezw. wie er bestanden hatte zur Zeit seiner Veräußerung.[56]

b) Hat der erste Erwerber mit dem Mieter stillschweigend oder ausdrücklich einen neuen Mietvertrag abgeschlossen und ist somit der alte Mietvertrag außer Wirkung gesetzt worden, so ist damit der Erwerber schon während seiner Besitzzeit als der eigentliche Vermieter kontraktmäßig verpflichtet worden. Es standen ihm dann nicht nur die aus dem Mietverhältnis während der Dauer seines Eigentums entstandenen Rechte und Verpflichtungen zu, sondern schlechthin alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag, mithin auch die nur event. gesetzlich begründeten.

Veräußert nun der erste Erwerber das Mietgrundstück weiter, so hört für ihn die Vertragshaftung aus dem Mietverhältnis für

[56]) vgl. Zimmermann S. 68.

die künftige Zeit auf, er scheidet insoweit aus dem Mietverhältnis aus[57]) und an Stelle seiner Vertragshaftung tritt für die Folgezeit die gesetzliche Bürgschaftshaftung des § 571 Abs. 2. Hierwegen finden dann selbstverständlich die für den ursprünglichen Vermieter geltenden Rechtsgrundsätze auch auf den weiterveräußernden Erwerber analoge Anwendung.

---

[57]) vgl. Romeick S. 34ff.; Planck Bd. 2 S. 505 Anm. 2d; Zimmermann S. 52.

§ 15.

D. Schlußbemerkung.

Aus vorstehender Darstellung ergibt sich, daß über Bedeutung und Tragweite der §§ 571 u. 579 noch große Unsicherheit herrscht, die vielleicht im Wege einer Gesetzesinterpretation beseitigt werden könnte. Es wäre diese Beseitigung der bestehenden Rechtsunsicherheit um so mehr geboten, als bei der heute im Deutschen Reiche geltenden Freizügigkeit der Wohnsitz vom einzelnen leichter gewechselt wird, und bekanntlich ist die Gerichtspraxis in den verschiedenen Gerichtssprengeln oft auch hinsichtlich bestrittener Rechtsauffassung eine verschiedene. Werden nun in verschiedenen Gerichtssprengeln verschiedene der hier geschilderten Ansichten über die Haftung des Zwischeneigentümers geübt, so leidet darunter mehr oder minder die Rechtseinheit, was in unserer heutigen Zeit der Vereinheitlichung des Rechtes jedenfalls kein idealer Zustand ist.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.

Lebenslauf.

Geboren am 12. Februar 1884 zu Tremessen, Provinz Posen, als Sohn des Kaufmanns Jonas Jacob und seiner Ehefrau Thecla geb. Katz, mosaischer Konfession, preußischer Staatsangehörigkeit, erhielt ich meine Gymnasialbildung zunächst auf dem Progymnasium meiner Vaterstadt und sodann auf dem Gymnasium zu Gnesen, wohin meine Eltern übersiedelten. Ostern 1903 erhielt ich das Zeugnis der Reife.

Hierauf studierte ich sechs Semester die Rechts- und Staatswissenschaften an den Universitäten zu München, Berlin und Breslau.

Am 8. Oktober 1906 bestand ich in Breslau die erste juristische Staatsprüfung.

Meinen Vorbereitungsdienst begann ich am 13. November 1906 bei dem Königlichen Amtsgericht in Lobsens, Provinz Posen.

In der Zeit vom 1. Oktober 1907 bis zum 31. September 1908 genügte ich meiner Militärpflicht beim Niederschles. Fußartillerie-Regiment Nr. 5 in Posen.

Am 29. April 1910 bestand ich das mündliche Doktorexamen

Gegenwärtig bin ich bei der Rechtsanwaltschaft und im Notariat im Bezirke des Kammergerichts beschäftigt.